ZNALECKÝ POSUDEK

č. 495-16/2019

O obecné ceně souboru nemovitých věcí: pozemek parc. č. st. 92, jehož součástí jsou stavby (hala č.p. 83, administrativní budova, vodárenská věž, hala), pozemek parc. č. st. 200, na kterém se nachází stavba se studnou a pozemek parc. č. 409/1. Vše vedeno na LV č. 557, pro katastrální území Šneky, obec Plesná, okres Cheb. Součástí ocenění je dále studna, trafostanice a všechny součásti a příslušenství, zejména venkovní úpravy.

Objednatel znaleckého posudku:

LIQUIDATORS v.o.s.,
IČO: 24817465
Slezská 2033/11, Vinohrady,
120 00 Praha 2
Insolvenční správce dlužníka
*Firmy **Moritz Zdekauer 1810 s.r.o.***
Identifikátor IČO:25235851

Účel znaleckého posudku:

pro účely insolvenčního řízení
(č. j.: KSPL 51 INS 17310/2018)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., podle stavu ke dni 12. 3. 2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.,
JP Survey International, s.r.o.
Kollárova 1714/1, 500 02 Hradec Králové
e-mail: podstjo@email.cz
telefon: 777 257 858

Datum místního šetření: 12. března 2019

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 12. března 2019

Posudek obsahuje včetně titulního listu 45 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních

V Hradci Králové, 4. dubna 2019 Výtisk: 1/2

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti objednavatele posudku. Úkolem zhotovitele je ocenit nemovité věci včetně všech jejich součástí a příslušenství, ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené. Jedná se o ocenění nemovitých věcí vedených na LV 557 pro kat. úz. Šneky, obec Plesná:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *16.01.2019 00:00:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 51 INS 17310 / 2018 pro LIQUIDATORS v.o.s.

Okres: **CZ0411 Cheb** Obec: **554740 Plesná**
Kat.území: **721646 Šneky** List vlastnictví: **557**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
MORITZ ZDEKAUER 1810 s.r.o., Dlouhá 389, 35135 Plesná	**25235851**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 92	**4742**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Plesná, č.p. 83, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 92**				
St. 200	**9**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, tech.vyb**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 200**				
409/1	**4953**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	

Veškeré rozměrové informace a stav oceňovaných nemovitých věcí byly zjišťovány přímo na místě.

Technický popis jednotlivých staveb, jejich konstrukční provedení a technické vybavení je detailněji proveden níže v části B – Posudek.

Základní pojmy a metody ocenění

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitosti obecnou (= obvyklou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy

mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Obecný zákoník občanský (císařský patent ze dne 1.6.1811, č. 946 sb. zák. soud., platný do roku 1950) k tomuto uváděl:

Měřítko pro soudní odhad.

§ 304. Určená hodnota věci je její cena. Má-li se věc odhadnouti soudem, musí se odhadnouti určitou sumou peněžitou.

Cena řádná a mimořádná.

§ 305. Odhadne-li se věc podle užitku, který v určité době a na určitém místě obvykle a obecně dává, ustanoví se její řádná a obecná cena; hledí-li se však ke zvláštním poměrům a ke zvláštní oblibě, kterou má ve věci pro náhodné její vlastnosti ten, komu se její hodnota má nahraditi, je to její cena mimořádná.

Která cena je směrnicí při soudních odhadech.

§ 306. Není-li nic jiného vymíněno nebo zákonem ustanoveno, je při odhadu věci směrnicí vždy cena obecná.

V odhadním řádu z roku 1933 (vládní nařízení ze dne 23.6.1933 č. 100 Sb. z. a n., kterým se vydávají předpisy o odhadu nemovitostí v řízení exekučním (odhadní řád)) bylo uvedeno:

§ 17. Pro vyšetření odhadní hodnoty buď volen takový způsob, který zaručuje, že jím vyšetřená odhadní hodnota se co nejvíce přiblíží ceně, kterou za daných poměrů by bylo možno dosáhnouti za vydražované nemovitosti. ***Pravidelně odhadní hodnota se stanoví buď zjištěním prodejní hodnoty (hodnoty obchodní, tržní), a to u pozemků podle jednotek plošné míry, u budov podle zastavěné plochy (po př. jednotek obestavěného prostoru), nebo kapitalizováním ročního čistého výtěžku (výnosu), kterého lze při řádném hospodaření docíliti, nebo zjištěním průměru mezi hodnotou podle kapitalizovaného ročního čistého výtěžku (výnosu) činžovního a hodnotou pozemku, zvýšenou o hodnotu stavby (§§ 18 až 21). Použijí-li znalci jiného způsobu oceňovacího, jsou povinni to odůvodniti.***

Mezinárodní oceňovací standardy definují pojem **tržní hodnota** jako *odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku*. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

Konečně v **rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky** sp. zn. 2 Cdon 425/96 ze dne 30.1.1998 je mj. uvedeno (pozn.: pojem „odhadní cena“ se v tomto rozhodnutí vztahuje k ocenění podle dříve platné vyhlášky č. 393/1991 Sb.):

Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její ***obecná cena*** *obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu ... V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obecné (= obvyklé, tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti)

plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 540/2002 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti.

2. Ocenění **výnosovou hodnotou**, které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti.
3. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
4. **Odhad obecné ceny metodou střední hodnoty** - prostý aritmetický průměr mezi hodnotou výnosovou a cenou časovou.
5. **Odhad obecné ceny metodou váženého průměru** - vážený aritmetický průměr z hodnoty výnosové a ceny časové. Při převažující ceně časové se klade větší váha na hodnotu výnosovou.
6. **Závěrečný odborný odhad obecné ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Přehled podkladů

[1] Výpis z Katastru nemovitostí, LV 557 k. ú. Plesná, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 16.1. 2019, aktuálnost stavu ověřena
[2] Snímek katastrální mapy z dotčené lokality
[3] Barevná fotodokumentace
[4] Informace získané při místním šetření konaném 12.3. 2019
[5] Záznam z prohlídky nemovitých věcí
[6] Rozhodnutí a povolení změny užívání objektů č.p. 83 na keramickou výrobu vydaným MÚ v Lubech č.j. 568/01 ze dne 6.12.2001
[7] Znalecký posudek (bez čísla ZP) o ceně obvyklé znalce Ing. Vladimíra Študlara ze dne 3.2.2010 vypracovaného pro bankovní účely
[8] zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č.237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011, č. 350/2012 Sb. a č. 303/2013 Sb.
[9] vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
[10] Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. - Teorie oceňování nemovitých věcí, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016

Pro vypracování posudku byly znalcem získány další podklady a informace z internetových adres:
- www.cuzk.cz
- www.sreality.cz
- www.statnisprava.cz
- www.mestoplesna.cz
- www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/prumerne-ceny-TI/2017/04-elektro-ceny-ti-2017.pdf

Místopis

Město Plesná leží přímo na západní hranici ČR v těsném sousedství Saského Bad Brambachu. Je nepravidelně rozloženo v pahorkatém terénu nad horním tokem stejnojmenného potoka. V současné době má město dle Malého lexikonu měst a obcí 1974 obyvatel.
Město má vlastní Základní a mateřskou školu a Základní školu praktickou. Dále kulturní dům a městskou knihovnu. Ve městě působí několik sportovních a společenských organizací, z nichž nejdůležitější je dobrovolný hasičský sbor. Sportovci mají k využití travnaté fotbalové hřiště, cvičné hřiště a tělocvičnu.
V poslední době došlo ke změně struktury v průmyslové výrobě. Textilní průmysl je v útlumu. V nedávné minulosti rozvoj zaznamenal průmysl dekorování porcelánu. K dalším výrobcům patří Elroz Plesná, který vyrábí rozvaděče a kovo- výrobky. Ve městě je i poměrně velká stavební firma Bílek, zemědělský podnik Mavex, Farmy Plesná a další drobné podnikatelské subjekty, které se zabývají zpracováním dřeva, šitím autopotahů, deratizací, kamenictvím, autoopravárenstvím, topenářskými pracemi atd.
Věkový průměr obyvatel Plesné je 35,4 let. K městu patří osady Lomnička, Vackov a Smrčina.

zdroj: www.mestoplesna.cz

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☐ bytová zóna ☒ ostatní	☒ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna	Okolí :	☐ bytová zóna ☒ ostatní	☒ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
Přípojky: veř. / vl.	☒ / ☒ voda ☐ / ☒ kanalizace ☒ / ☐ plyn ☒ / ☐ elektro	☐ telefon	Přípojky: veř. / vl.	☒ / ☐ voda ☐ / ☒ kanalizace ☒ / ☐ plyn ☒ / ☐ elektro	☐ telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☒ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:
510/4 Město Plesná, 5. května 301, 35135 Plesná

Celkový popis

Areál společnosti Moritz Zdekauer s.r.o. se nachází mimo zastavěnou část obce Plesná. Je umístěn na západním okraji obce v blízkosti vlakového nádraží Plesná a železniční trati Vojtanov - Plesná. Areál je dosažitelný bezproblémově po zpevněné prašné komunikaci, která je ve vlastnictví města Plesná. Příslušenství je tvořeno venkovními úpravami, tj. přípojkami, oplocením, zpevněnými plochami atd.
Předmětem ocenění jsou pouze budovy bez technologického vybavení.

Nemovitá věc: Areál Moritz Zdekauer 1810, s.r.o.

Vlastníci stavby: MORITZ ZDEKAUER 1810 s.r.o., Dlouhá 389, 351 35 Plesná, podíl 1 / 1

Vlastníci pozemku: MORITZ ZDEKAUER 1810 s.r.o., Dlouhá 389, 351 35 Plesná, podíl 1 / 1

Silné stránky

- dobré napojení na komunikace, včetně železnice
- areál ve funkčním stavu

Slabé stránky

- v okolí je problém sehnat zaměstnance do výroby vzhledem k dobré dojezdnosti a možnosti lepších výdělků v sousedním Německu, což je klíčové pro udržení provozu

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou	
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Zástavní právo

Ostatní rizika: nejsou	
NE	Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
1.1. Výrobní hala č.p. 83
1.2. Administrativní budova
1.3. Inženýrská stavba - Vodárenská věž
1.4. Studna vodárenská
1.5. Pozemní komunikace
1.6. Manipulační plocha - betonové panely
1.7. Trafostanice sloupová 22kV/0,4kV
2. Věcná hodnota ostatních staveb
2.1. Studniční domek
2.2. Přístřešek
2.3. Přípojka vody DN 50 mm
2.4. Domácí vodárna - Darling
2.5. Přípojka kanalizace DN 200 mm
2.6. Žumpa ocelová
2.7. Přípojky elektro kabel - zemní kabel
2.8. Plynová přípojka
2.9. Domácí regulátor
2.10. Pilíř prefabrikovaný, pohledový díl přes 1 m2
2.11. Opěrné zdi monolitické ze železového betonu
2.12. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
2.13. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
2.14. Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
3. Hodnota pozemků
3.1. Pozemky

POSUDEK – OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Výrobní hala č.p. 83

Věcná hodnota dle THU

Předmětem ocenění je hala č.p. 83, která se nachází na pozemku parc. č. st. 92, jehož je součástí. Dle dostupných zdrojů je původní stavba z roku 1910. Stáří objektu je 109 let. Jedná se o tří podlažní stavbu obdélníkového půdorysu. Je částečně podsklepena do cca poloviny zastavěné plochy 1.NP. Podlaží 1.NP a 2.NP je komunikačně propojeno schodištěm a nákladním výtahem, který je zastaralý a mimo provoz. Vstup do 1.PP je zvenku z jižní strany. Vstup do provozu haly je situován ze severu z nádvoří do 2.NP, a to vzhledem k terénním poměrům. Stavba je postavena v kopci. Založení haly je na betonových základech. Hydroizolace proti zemní vlhkosti je dožilá a nefunkční. Svislé nosné konstrukce jsou zděné, zvenku s úpravou spárovaného zdiva. Stropní konstrukce jsou betonové monolitické, pravděpodobně samonosné přes nosné sloupy. Stavba byla dimenzovaná s možností nástavby dalšího podlaží. Zastřešení je rovnou střechou s krytinou z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce jsou taktéž z pozinkovaného plechu. Okna jsou velkoplošná, zčásti po výměně za plastová před cca 15 lety. Zbytek oken je ze skleněných tvárnic - luxferů, malá část oken je původních popř. dožilých. Prvky dlouhodobé životnosti jsou původní. Některé prvky krátkodobé životnosti jsou po výměně. Vytápění haly je plynové teplovzdušné s lokálními konvertory.
Hala v současné době slouží pro kompletaci keramických obkladů a mozaik. Výroba je v současné době umístěna pouze v 2.NP, kde je také odpočinkové zázemí pro zaměstnance. Hygienické zařízení je v administrativní budově přes dvůr, není však významně využíváno.
Ostatní podlaží slouží pouze jako skladiště. Stav objektu je úměrný svému věku. Některé prvky krátkodobé životnosti jsou dožilé. V současné době není prováděna žádná údržba.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Konstr. výška [m]	Zastavěná plocha	Užitná plocha
1.PP	3,48		
	23,61*17,00 =	401,37 m^2	
	401,37*0,85 =		341,16 m^2
1.NP	4,55		
	23,61*45,97+2,99*7,13 =	1 106,67 m^2	
	1106,67*0,85 =		940,67 m^2
2.NP	4,55		
	23,61*45,97+2,99*7,13 =	1 106,67 m^2	
	1106,67*0,85 =		940,67 m^2
		2 614,71m^2	2 222,50 m^2

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(23,61*17,00)*(3,48)	=	1 396,77 m^3
1.NP	(23,61*45,97+2,99*7,13)*(4,55)	=	5 035,35 m^3
2.NP	(23,61*45,97+2,99*7,13)*(4,55)	=	5 035,35 m^3

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP		1 396,77 m^3
1.NP		5 035,35 m^3
2.NP		5 035,35 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		11 467,47 m^3

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více
3. Stropy	železobetonové monolitické
4. Krov, střecha	železobetonový předpjatý
5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	spárované zdivo
9. Vnitřní obklady	chybí
10. Schody	železobetonové montované s běžným povrchem
11. Dveře	hladké plné dveře
12. Vrata	kovová
13. Okna	plastová
13. Okna	luxfery
14. Povrchy podlah	cementový potěr
15. Vytápění	přímotopy
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	litinové
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	bojler
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienická vybavení	umývadla
24. Výtahy	nákladní výtah - nefunkční
25. Ostatní	chybí

Jednotková cena	6 470 Kč/m^3
Množství	11 467,47 m^3
Reprodukční cena	74 194 520 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	9,40	6 974 285	3 250 000	5,78
2. Svislé konstrukce	20,30	15 061 487	12 049 190	21,44
3. Stropy	8,20	6 083 951	6 083 951	10,83
4. Krov, střecha	10,20	7 567 841	7 567 841	13,47
5. Krytiny střech	2,90	2 151 641	2 151 641	3,83
6. Klempířské konstrukce	0,70	519 362	519 362	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	5 119 422	3 071 653	5,47
8. Úprava vnějších povrchů	3,90	2 893 586	1 736 152	3,09
9. Vnitřní obklady	0,00	0	0	0,00
10. Schody	0,80	593 556	593 556	1,06
11. Dveře	3,20	2 374 225	712 266	1,27

12. Vrata	2,30	1 706 474	853 237	1,52
13. Okna	5,20	3 858 115	1 929 058	3,43
13. Okna	5,20	3 858 115	1 929 058	3,43
14. Povrchy podlah	4,80	3 561 337	2 136 802	3,80
15. Vytápění	1,30	964 529	675 170	1,20
16. Elektroinstalace	8,30	6 158 145	3 079 073	5,48
17. Bleskosvod	0,40	296 778	150 000	0,27
18. Vnitřní vodovod	0,90	667 751	500 000	0,89
19. Vnitřní kanalizace	0,80	593 556	593 556	1,06
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	300 000	0,53
21. Ohřev teplé vody	0,40	296 778	100 000	0,18
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	2,20	1 632 279	100 000	0,18
24. Výtahy	0,00	0	1 000 000	1,78
25. Ostatní	6,90	5 119 422	5 119 422	9,11
Upravená reprodukční cena			56 200 986 Kč	
Množství			11 467,47 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		4 901 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	1 107
Užitná plocha (UP)	[m^2]	2 223
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	11 467,47
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	4 901
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	4 901
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	56 202 062
Stáří	roků	109
Další životnost	roků	41
Opotřebení	%	72,70
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**15 343 163**

1.2. Administrativní budova

Věcná hodnota dle THU

Administrativní budova je postavena na pozemku parc, č. st. 92, kat. úz. Šneky, jehož je součástí. Jedná se o samostatně stojící jednopodlažní budovu obdélníkového tvaru s rovnou střechou a ocelovým krovem, který neumožňuje zřízení podkroví. Budova je nepodsklepená. Původní objekt skladu byl zásadně přestavěn v roce 2001 na administrativní prostory a sociální zázemí pro zaměstnance (WC, šatny, sprchy). Ve východní (dolní části) budovy se nachází garáž. Stav objektu je přiměřený stáří a rekonstrukci z roku 2001. Od té doby nebyly na objektu prováděny žádné úpravy ani opravy. V současné době je objekt využíván jako sklad a archiv.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Konstr. výška [m]	Zastavěná plocha	Užitná plocha
1.NP	2,80		
	30,18*11,85 =	357,63 m^2	
	357,63*0,75-30,00 =		238,22 m^2
		357,63m^2	238,22 m^2

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(30,18*11,85)*(4,63)	=	1 655,84 m^3

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP		1 655,84 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		1 655,84 m^3

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více
3. Stropy	zavěšené, zateplené, rovný podhled
4. Krov, střecha	ocelový pultová střecha
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	spárované cihly
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	chybí
11. Dveře	hladké plné dveře
12. Vrata	kovová
13. Okna	dřevěná zdvojená okna
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky

19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	standardní vybavení
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	6 150 Kč/m^3
Množství	1 655,84 m^3
Reprodukční cena	10 183 421 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,20	835 041	378 744	4,38
2. Svislé konstrukce	17,40	1 771 915	1 771 915	20,51
3. Stropy	9,30	947 058	947 058	10,96
4. Krov, střecha	7,30	743 390	743 390	8,60
5. Krytiny střech	2,10	213 852	213 852	2,48
6. Klempířské konstrukce	0,60	61 101	61 101	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	702 656	702 656	8,13
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	336 053	336 053	3,89
9. Vnitřní obklady keramické	1,80	183 302	183 302	2,12
10. Schody	2,90	295 319	0	0,00
11. Dveře	3,10	315 686	315 686	3,65
12. Vrata	0,00	0	100 000	1,16
13. Okna	5,20	529 538	90 000	1,04
14. Povrchy podlah	3,20	325 869	325 869	3,77
15. Vytápění	4,20	427 704	427 704	4,95
16. Elektroinstalace	5,70	580 455	580 455	6,72
17. Bleskosvod	0,30	30 550	30 550	0,35
18. Vnitřní vodovod	3,20	325 869	325 869	3,77
19. Vnitřní kanalizace	3,10	315 686	315 686	3,65
20. Vnitřní plynovod	0,20	20 367	20 367	0,24
21. Ohřev teplé vody	1,70	173 118	173 118	2,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,00	305 503	305 503	3,54
24. Výtahy	1,40	142 568	0	0,00
25. Ostatní	5,90	600 822	290 678	3,36
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			8 639 556 Kč	
Množství			1 655,84 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		5 218 Kč/m^3	

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	X	4,38	100,00	4,38	4,39	109	150	72,67	3,1902
2. Svislé konstrukce	S	20,51	100,00	20,51	20,52	109	150	72,67	14,9119
3. Stropy	S	10,96	100,00	10,96	10,96	19	80	23,75	2,6030
4. Krov, střecha	S	8,60	100,00	8,60	8,60	19	70	27,14	2,3340
5. Krytiny střech	S	2,48	100,00	2,48	2,48	19	50	38,00	0,9424
6. Klempířské konstrukce	S	0,71	100,00	0,71	0,71	19	30	63,33	0,4496
7. Úprava vnitřních povrchů	S	8,13	100,00	8,13	8,13	19	60	31,67	2,5748
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,89	100,00	3,89	3,89	19	50	38,00	1,4782
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,12	100,00	2,12	2,12	19	40	47,50	1,0070
11. Dveře	S	3,65	100,00	3,65	3,65	19	50	38,00	1,3870
12. Vrata	X	1,16	100,00	1,16	1,16	19	40	47,50	0,5510
13. Okna	X	1,04	100,00	1,04	1,04	19	50	38,00	0,3952
14. Povrchy podlah	S	3,77	100,00	3,77	3,77	19	50	38,00	1,4326
15. Vytápění	S	4,95	100,00	4,95	4,95	19	35	54,29	2,6874
16. Elektroinstalace	S	6,72	100,00	6,72	6,72	19	50	38,00	2,5536
17. Bleskosvod	S	0,35	100,00	0,35	0,35	19	50	38,00	0,1330
18. Vnitřní vodovod	S	3,77	100,00	3,77	3,77	19	50	38,00	1,4326
19. Vnitřní kanalizace	S	3,65	100,00	3,65	3,65	19	50	38,00	1,3870
20. Vnitřní plynovod	S	0,24	100,00	0,24	0,24	19	40	47,50	0,1140
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	2,00	2,00	19	20	95,00	1,9000
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,54	100,00	3,54	3,54	19	40	47,50	1,6815
25. Ostatní	X	3,36	100,00	3,36	3,36	19	40	47,50	1,5960
Součet upravených objemových podílů:				99,98	Opotřebení:				46,7000

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	358
Užitná plocha (UP)	[m^2]	238
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	1 655,84
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	5 218
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	5 218
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	8 640 177
Stáří	roků	109
Další životnost	roků	51
Opotřebení	%	46,70
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**4 605 214**

1.3. Inženýrská stavba - Vodárenská věž

Bývalá vodárenská věž se nachází z východní strany haly. Jedná se o věžovitou stavbu obdélníkového půdorysu s pěti podlažími, která sloužila jako vodojem pro výrobní podnik a šatny spolu s hygienickým zařízením pro zaměstnance. V současné době je stavba nevyužívána. Je ve stavu bez údržby. Vodárenská věž pochází z roku 1910.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 1. Věže, stožáry, komíny, odplynovače
Objekt Zásobníky věžové (sila)
Konstrukční charakteristika (druh konstrukce): svislé nosné zděná z cihel, tvárnic nebo bloků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2301
Množství: 6,38*8,00*21,68 = 1 106,55 m^3

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 410,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3330
Základní cena upravená cena Kč/m^3	**=**	**3 289,53**
Plná cena: 1 106,55 m^3 * 3 289,53 Kč/m^3	**=**	**3 640 029,42 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 109 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 109 / 140 = 77,9 %

Koeficient opotřebení: (1- 77,9 % / 100)	*	0,221
Inženýrská stavba - Vodárenská věž - zjištěná cena	**=**	**804 446,50 Kč**

1.4. Studna vodárenská

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 11. Objekty podzemní mimo důlní
Objekt Studny vodárenské
Konstrukční charakteristika (způsob rozpojování): hloubení z povrchu území
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2222
Množství: 1,45*3,10*8+1,45*3,10*11 = 85,41 m^3

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 523,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená cena Kč/m^3	**=**	**6 009,79**
Plná cena: 85,41 m^3 * 6 009,79 Kč/m^3	**=**	**513 296,16 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 109 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 91 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 109 / 200 = 54,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 54,5 % / 100)	*	0,455
Studna vodárenská - zjištěná cena	**=**	**233 549,75 Kč**

1.5. Pozemní komunikace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Plochy charakteru pozemních komunikací
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	dlážděný
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211

Množství: 70*5 = 350,00 m^2

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 075,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3010
Základní cena upravená cena Kč/m^2	**=**	**2 473,58**
Plná cena: 350,00 m^2 * 2 473,58 Kč/m^2	**=**	**865 753,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	*	0,200
Pozemní komunikace - zjištěná cena	**=**	**173 150,60 Kč**

1.6. Manipulační plocha - betonové panely

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Plochy charakteru pozemních komunikací
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	montovaný betonový
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211

Množství: 16,00*18,00+14,00*11 = 442,00 m^2

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	875,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3010

Základní cena upravená cena Kč/m^2	=	**2 013,38**
Plná cena: 442,00 m^2 * 2 013,38 Kč/m^2	=	**889 913,96 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	*	0,200
Manipulační plocha - betonové panely - zjištěná cena	=	**177 982,79 Kč**

1.7. Trafostanice sloupová 22kV/0,4kV

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	25. Trafostanice
Objekt	Stožárová trafostanice VN/NN jednosloupová, Betonový sloup EPV
Konstrukční charakteristika (označení):	100 kVA
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2214
Množství:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	150 000,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2730
Základní cena upravená cena Kč/ks	=	**340 950,-**
Plná cena: 1,00 ks * 340 950,- Kč/ks	=	**340 950,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 50 = 86,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 86,0 % / 100)	*	0,140
Trafostanice sloupová 22kV/0,4kV - zjištěná cena	=	**47 733,- Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Studniční domek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	**Konstr. výška** [m]	**Zastavěná plocha**
1NP	2,60	
	2,94*3,02 =	8,88 m^2
		8,88 m^2

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	**Obestavěný prostor**		
1NP	(2,94*3,02)*(2,60)	=	23,08 m^3
Zastřešení	2,54*3,02*(2,40/2)	=	9,20 m^3

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	**Typ**	**Obestavěný prostor**
1NP	NP	23,08 m^3
Zastřešení	Z	9,20 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		32,28 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	P	100
2. Obvodové stěny	betonové tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00

9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					65,37
Koeficient vybavení K_4:					**0,6537**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,6537
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420
Základní cena upravená [Kč/m^3]		**=**	**1 750,28**
Plná cena:	32,28 m^3 * 1 750,28 Kč/m^3	**=**	**56 499,04 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 100 = 90,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 90,0 % / 100)	*	0,100
Studniční domek - zjištěná cena	**=**	**5 649,90 Kč**

2.2. Přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	**Konstr. výška** [m]	**Zastavěná plocha**
Přístřešek	2,60	
	5,10*4,15 =	21,17 m^2
		21,17 m^2

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	**Obestavěný prostor**		
Přístřešek	(5,10*4,15)*(2,60)+(5,10*4,15*(0,40/2))	=	59,26 m^3

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	**Typ**	**Obestavěný prostor**

Přístřešek	NP	59,26 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		59,26 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové patky	S	100
2. Obvodové stěny	pilířky	P	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	kovový neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					39,29
Koeficient vybavení K_4:					**0,3929**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,3929
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420
Základní cena upravená [Kč/m^3]		**=**	**1 051,99**
Plná cena:	59,26 m^3 * 1 051,99 Kč/m^3	**=**	**62 340,93 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 19 / 30 = 63,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 63,3 % / 100)	*	0,367

Přístřešek - zjištěná cena = **22 879,12 Kč**

2.3. Přípojka vody DN 50 mm

Vodovodní přípojka od studny, tj, ze studničního domku do haly. Průřez nezjištěn. Odhad 50mm.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Délka:	40,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	420,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**1 000,44**
Plná cena: 40,00 m * 1 000,44 Kč/m	=	**40 017,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 53 / 60 = 88,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 88,3 % / 100)	*	0,117
Přípojka vody DN 50 mm - zjištěná cena	=	**4 682,06 Kč**

2.4. Domácí vodárna - Darling

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.3. Domácí vodárna - Darling
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Výměra:	2,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	12 000,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**28 584,-**
Plná cena: 2,00 ks * 28 584,- Kč/ks	=	**57 168,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 23 / 30 = 76,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 76,7 % / 100)	*	0,233
Domácí vodárna - Darling - zjištěná cena	=	**13 320,14 Kč**

2.5. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Délka:	35,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3630
Základní cena upravená cena [Kč/m]	**=**	**3 426,35**
Plná cena: 35,00 m * 3 426,35 Kč/m	**=**	**119 922,25 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 105 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 105 = 95,2 %

Koeficient opotřebení: (1- 95,2 % / 100)	*	0,048
Přípojka kanalizace DN 200 mm - zjištěná cena	**=**	**5 756,27 Kč**

2.6. Žumpa ocelová

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Výměra:	20,00 m^3 obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^3]	=	2 300,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3630
Základní cena upravená cena [Kč/m^3]	**=**	**5 434,90**
Plná cena: 20,00 m^3 * 5 434,90 Kč/m^3	**=**	**108 698,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 25 = 72,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 72,0 % / 100)	*	0,280
Žumpa ocelová - zjištěná cena	**=**	**30 435,44 Kč**

2.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm2 zemní kabel

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm2 zemní kabel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Délka:	60,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	215,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená cena [Kč/m]	**=**	**484,61**
Plná cena: 60,00 m * 484,61 Kč/m	**=**	**29 076,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 60 = 71,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 71,7 % / 100)	*	0,283
Přípojky elektro kabel Al 50 mm2 zemní kabel - zjištěná cena	**=**	**8 228,68 Kč**

2.8. Plynová přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2221
Délka:	14,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3660
Základní cena upravená cena [Kč/m]	**=**	**721,63**
Plná cena: 14,00 m * 721,63 Kč/m	**=**	**10 102,82 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 19 / 50 = 38,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 38,0 % / 100)	*	0,620
Plynová přípojka - zjištěná cena	**=**	**6 263,75 Kč**

2.9. Domácí regulátor

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	4.2. Domácí regulátor
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2221
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 000,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3660
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	**=**	**7 098,-**
Plná cena: 1,00 ks * 7 098,- Kč/ks	**=**	**7 098,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 19 / 30 = 63,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 63,3 % / 100)	*	0,367
Domácí regulátor - zjištěná cena	**=**	**2 604,97 Kč**

2.10. Pilíř prefabrikovaný, pohledový díl přes 1 m2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	4.3.4 Pilíř prefabrikovaný, pohledový díl přes 1 m2
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2221
Výměra:	1,00 m^3 obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^3]	=	4 270,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3660
Základní cena upravená cena [Kč/m^3]	**=**	**10 102,82**
Plná cena: 1,00 m^3 * 10 102,82 Kč/m^3	**=**	**10 102,82 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 19 / 60 = 31,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 31,7 % / 100)	*	0,683
Pilíř prefabrikovaný, pohledový díl přes 1 m2 - zjištěná cena	**=**	**6 900,23 Kč**

2.11. Opěrné zdi monolitické ze železového betonu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.5. Opěrné zdi monolitické ze železového betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Výměra:

4,50*10,40*1,05 = 49,14 m^3 obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^3]	=	2 400,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3700
Základní cena upravená cena [Kč/m^3]	**=**	**5 688,-**
Plná cena: 49,14 m^3 * 5 688,- Kč/m^3	**=**	**279 508,32 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 48 / 60 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	*	0,200
Opěrné zdi monolitické ze železového betonu - zjištěná cena	**=**	**55 901,66 Kč**

2.12. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Výměra:

400*1,60 = 640,00 m^2 pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	**=**	**571,68**
Plná cena: 640,00 m^2 * 571,68 Kč/m^2	**=**	**365 875,20 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 45 = 88,9 %

Koeficient opotřebení: (1- 88,9 % / 100)	*	0,111
Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena	**=**	**40 612,15 Kč**

2.13. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 420,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	**=**	**8 146,44**
Plná cena: 1,00 ks * 8 146,44 Kč/ks	**=**	**8 146,44 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 35 = 57,1 %

Koeficient opotřebení: (1- 57,1 % / 100)	*	0,429
Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena	**=**	**3 494,82 Kč**

2.14. Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.2. Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	**=**	**3 453,90**
Plná cena: 1,00 ks * 3 453,90 Kč/ks	**=**	**3 453,90 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 35 = 57,1 %

Koeficient opotřebení: (1- 57,1 % / 100)	*	0,429
Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena	**=**	**1 481,72 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky LV 557

Porovnávací metoda

Koeficienty, viz dále, vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitou věcí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Prodej stavebního pozemku 2 219 m2**
Lokalita: Milhostov - část obce Milhostov, okres Cheb
Popis: Pozemek o celkové výměře 2219 m2 v k.ú. Dolní Částkov, obec Milhostov Realitní společnost České spořitelny Vám nabízí k prodeji stavební pozemek určený územním plánem obce Milhostov k výstavbě rodinného domu - venkovského. Pozemek, který je přístupný z hlavní silnice i vedlejší cesty se nachází na okraji části obce, je rovinatý až svažitý a je na něm několik vyrostlých stromů. V místě pouze elektřina. Vzdálenost nejbližších měst, Sokolova 13 km a Chebu 17 km.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85
velikost pozemku - srovnatelné	1,00
poloha pozemku - srovnatelné	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelné	1,00
možnost zastavění poz. - oceňovaný lze zastavit komerční stavbou	1,05
intenzita využití poz. - srovnatelné	1,00
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
450 000	2 219	202,79	0,98	**198,73**

Název: **Prodej komerčního pozemku 9 218 m2**
Lokalita: ulice Přední Vojtanov, Vojtanov - část obce Vojtanov
Popis: Pozemek 9218 m2, obec Vojtanov Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 9218 m2 v obci Vojtanov, část Přední Vojtanov. Jedná se o pozemek k výstavbě, jehož hlavním účelem bude účel bydlení vesnického typu se středním podílem hospodářské složky a dalšími doplňkovými funkcemi: maloobchod, služby, veřejné stravování a veřejné ubytování. Bližší info v RK.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
3 318 480	9 218	360,00	0,85	**306,00**

Název: **Prodej stavebního pozemku 2 846 m2**
Lokalita: Skalná - část obce Starý Rybník, okres Cheb
Popis: Pozemek 2846 m2 obec Starý Rybník u Skalné Nabízíme k prodeji pozemek o celkové výměře 2846 m2 v obci Starý Rybník u Skalné. V současné době se dle stávajícího územního plánu nejedná o pozemek umožňující výstavbu, ale v současné době probíhá řízení o změně územního plánu a zmiňovaný pozemek bude stavební tj. bude je možno zastavět např. rodinnými domy. K dispozici je již vypracovaný geometrický plán na rozdělení pozemku a odprodeje části pozemku. Další možností je odkoupení části pozemku a dovezení mobilheimu - v současné době velmi módní záležitost umožňující rychlé bydlení. Pozemek lze napojit na elektřinu, vodu a kanalizaci. Bližší info v RK.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85
velikost pozemku - srovnatelné	1,00
poloha pozemku - srovnatelné	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelné	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelné	1,00
vybavenost pozemku - oceňovaný má plyn	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
611 890	2 846	215,00	0,94	**202,10**

Zjištěná průměrná jednotková cena **235,61 Kč/m^2**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st.92	4 742	235,61	1 / 1	1 117 263
zastavěná plocha a nádvoří	st.200	9	235,61	1 / 1	2 120
ostatní plocha	409,1	4 953	94,24	1 / 1	466 771
Celková výměra pozemků			**9 704**	**Hodnota pozemků celkem**	**1 586 154**

4. Výnosová hodnota

4.1. Výnosová hodnota areálu

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m²]	nájem [Kč/m²/rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Kancelářské prostory	Admin budova	240	720	14 400	172 800	6,50
2.	Ostatní prostory	Admin budova-garáž	40	360	1 200	14 400	11,00
3.	Výrobní prostory	Hala 1.PP	340	480	13 600	163 200	9,50
4.	Výrobní prostory	Hala 1.NP	940	480	37 600	451 200	9,50
5.	Ostatní prostory	Hala 2.NP	940	420	32 900	394 800	9,50
6.	Ostatní prostory	Manipulační plochy	800	120	8 000	96 000	9,50
Celkový výnos za rok:						**1 292 400**	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m²	3 300
Reprodukční cena	RC	Kč	71 092 182
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m²	Nj	Kč/(m²*rok)	392
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 292 400
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 227 780
Náklady (za rok)			
Pojištění	0,15 % * RC	Kč/rok	106 638
Opravy a údržba	0,50 % * RC	Kč/rok	355 461
Správa nemovitosti	2,00 % * Nh	Kč/rok	24 556
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	486 655
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	741 125
Míra kapitalizace		%	9,12
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	**Cv**	**Kč**	**8 126 371**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Výrobní hala č.p. 83	15 343 162,90 Kč
1.2. Administrativní budova	4 605 214,30 Kč
1.3. Inženýrská stavba - Vodárenská věž	804 446,50 Kč
1.4. Studna vodárenská	233 549,80 Kč
1.5. Pozemní komunikace	173 150,60 Kč
1.6. Manipulační plocha - betonové panely	177 982,80 Kč
1.7. Trafostanice sloupová 22kV/0,4kV	47 733,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	**21 385 239,90 Kč**
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Studniční domek	5 649,90 Kč
2.2. Přístřešek	22 879,10 Kč
2.3. Přípojka vody DN 50 mm	4 682,10 Kč
2.4. Domácí vodárna - Darling	13 320,10 Kč
2.5. Přípojka kanalizace DN 200 mm	5 756,30 Kč
2.6. Žumpa Ocelová	30 435,40 Kč
2.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm2 zemní kabel	8 228,70 Kč
2.8. Plynová přípojka	6 263,80 Kč
2.9. Domácí regulátor	2 605,- Kč
2.10. Pilíř prefabrikovaný, pohledový díl přes 1 m2	6 900,20 Kč
2.11. Opěrné zdi monolitické ze železového betonu	55 901,70 Kč
2.12. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	40 612,20 Kč
2.13. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	3 494,80 Kč
2.14. Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	1 481,70 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	**208 211,- Kč**
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky	1 586 154,- Kč
4. Výnosová hodnota	
4.1. Výnosová hodnota areálu	8 126 370,60 Kč

Věcná hodnota	**23 179 605 Kč**
z toho hodnota pozemku	1 586 154 Kč
Výnosová hodnota	**8 126 371 Kč**

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací. V případě komerčně využitelných nemovitých věcí je stěžejní metoda výnosová, která reflektuje komerční využití dané nemovité věci nebo souboru. Pokud konstrukčně nákladnou věc, která má pouze komerční využití nelze pronajmout, nebo je nižší cenová úroveň nájmů věcí srovnatelných, taková nemovitá věc se svou obvyklou cenou vzdaluje věcné hodnotě a opačně. V současné době jsou v nabídce realitních kanceláří nabídky pronájmů komerčních prostor v hale ve Františkových Lázních za cca 37,-Kč/m2 a měsíc. Kancelářské prostory ve Františkových Lázních lze pronajmout za méně než 100 Kč/m2 a měsíc.

Po provedené celkové analýze nemovitých věcí a na základě sledování realitního trhu, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitých věcí, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, charakteru nemovitostí a zejména se zřetelem na výše uvedená zjištění, **obe*cnou* cenu souboru** nemovitých věcí vedených na LV 557 pro kat. úz. Šneky, tj. pozemek parc. č. st. 92, jehož součástí jsou stavby (hala č.p. 83, administrativní budova, vodárenská věž, hala), pozemek parc. č. st.200, na kterém se nachází stavba se studnou a pozemek parc. č. 409/1. vše vedeno na LV č. 557, pro katastrální území Šneky, obec Plesná, okres Cheb a s **přihlédnutím k výnosové hodnotě** výše zmíněného souboru indikuji ke dni ocenění na:

Obvyklá cena celého souboru LV 557, kat. úz. Plesná

8 100 000 Kč

slovy: Osmmilionůstotisíc Kč

zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.9.5

V Hradci Králové 4.4.2019

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě čj.Spr. 3349/07 ze dne 18.září 2007 pro základní obory ekonomika a stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady (Stavby obytné a průmyslové).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 495-16/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. Oc13-2019.

V Hradci Králové 4.4.2019

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí LV 557, kat. úz. Šneky	2
Příloha č. 2: Snímek katastrální mapy z dotčené lokality	1
Příloha č. 3: Lokace oceňovaných nemovitých věcí	3
Příloha č. 4: Fotodokumentace	8

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí LV 557, kat. úz. Šneky

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.01.2019 00:00:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 51 INS 17310 / 2018 pro LIQUIDATORS v.o.s.

Okres: **CZ0411 Cheb** Obec: **554740 Plesná**

Kat.území: **721646 Šneky** List vlastnictví: **557**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

MORITZ ZDEKAUER 1810 s.r.o., Dlouhá 389, 35135 Plesná **25235851**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 92	**4742**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Plesná, č.p. 83, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 92**				
St. 200	**9**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, tech.vyb**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 200**				
409/1	**4953**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

pohledávky ve výši 20 000 000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s., Jeruzalémská 964/4, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 44848943

Povinnost k

Parcela: St. 200, Parcela: St. 92, Parcela: 409/1

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.06.2010.**

V-2876/2010-402

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Kupní smlouva V11 4757/1999.**

POLVZ:8/2000 **Z-15400008/2000-402**

Pro: **MORITZ ZDEKAUER 1810 s.r.o., Dlouhá 389, 35135 Plesná** *RČ/IČO:* **25235851**

o **Smlouva kupní ze dne 17.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.09.2007.**

V-4621/2007-402

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.01.2019 00:00:00*

Okres: **CZ0411 Cheb** Obec: **554740 Plesná**

Kat.území: **721646 Šneky** List vlastnictví: **557**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pro: **MORITZ ZDEKAUER 1810 s.r.o., Dlouhá 389, 35135 Plesná** *RČ/IČO:* **25235851**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 17.01.2019 11:04:55*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.
strana 2

Příloha č. 2: Snímek katastrální mapy z dotčené lokality

Příloha č. 3: Lokace oceňovaných nemovitých věcí

PLESNÁ
Bamberk
Šneky
Bučina
U viaduktu
Neposkvrněné početí P. Marie
ČOV
zásob.
prům.
skl. mat.
správ.
hl.
Plesná
U zá
572,6
547,8
507,4
539,4
526,0
504,9

Nádražní
Dlouhá
Okružní
Spojovací

Nádražní
Nádražní

Příloha č.4: Fotodokumentace

Celkový pohled na areál z východní strany, vpravo administrativní budova

Hala a vodárenský věž v popředí

Pohled na areál z příjezdové komunikace

Administrativní budova

Administrativní budova

Interiér administrativní budovy - kanceláře

Malý archiv

Velký archiv

Jedna z šaten

Garáž

Hala č.p. 83

Vodárenský domek

1.PP – skladové prostory

1.NP

Stropní kontrukce

Přípojka vody

Dílenské prostory 1.NP

2.NP Provozní prostory

Přípojka plynu

Trafostanice